

Matias Nordström

VUOKRAUSTOIMINNAN YHTIÖITTÄMINEN

VUOKRAUSTOIMINNAN YHTIÖITTÄMINEN

Matias Nordström

Opinnäytetyö

Kevät 2015

Liiketalouden koulutusohjelma

Oulun seudun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma, Taloushallinnon sv

Tekijä: Matias Nordström

Opinnäytetyön nimi: Vuokraustoiminnan yhtiöittäminen

Työn ohjaaja: Leena Yrttiaho

Työn valmistumislukukausi- ja vuosi: Kevät 2015

Sivumäärä: 37

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia verotuksellisesta näkökulmasta asuntojen vuokraustoiminnan muuttaminen osakeyhtiömuotoon. Opinnäytetyön toimeksiantajilla on ollut elinkeinotoimintana asuntojen vuokraustoiminta ja he halusivat selvittää, kannattaisiko heidän perustaa osakeyhtiö toiminnan ylläpitämiseksi verotuksellisten hyötyjen toivossa. Työssä pääkäsiteltyä aiheena on vuokraustoiminnan verotus ja vähennykset luonnollisen henkilön näkökulmasta, sekä osakeyhtiön näkökulmasta. Lisäksi työssä käydään lyhyesti läpi osakeyhtiön perustamisen vaiheet ja tästä aiheutuvat kustannukset.

Työ on jaettu kolmeen osioon, teoria, vertailulaskelmat, sekä johtopäätökset. Merkittävimpänä tietoperustana tässä opinnäytetyössä on erilaiset lait, kuten osakeyhtiölaki ja tuloverolaki. Lakien lisäksi opinnäytetyön tietoperustan muodostaa kirjallisuus ja erilaiset verkkolähteet. Työn päätulokset muodostuivat vertailulaskelmien avulla.

Lopputuloksena opinnäytetyössä saatiin, että vuokraustoiminnan yhtiöittämisen kannattavuus riippuu yhtiön laajuudesta, käyttötarkoituksesta ja yhtiötettävästä omaisuudesta. Toimeksiantajien tapauksessa yhtiöittäminen ei muodostunut kannattavaksi, koska heidän kohdallaan luovutusvoittojen verotus muodostui merkittäväksi kustannuseräksi, johtuen pitkistä omistussuhteista omaisuuteen. Alkavana sijoitustoimintana osakeyhtiön perustaminen vuokraustoiminnalle olisi järkevämpää, mutta pääsäännöksi muodostui, että alle 10 000 euron vuosittaisella nettotuloksella ei kannata perustaa vuokraustoimintaa harjoittavaa osakeyhtiötä.

Asiasanat: verotus, vuokraus, sijoitustoiminta, sijoitusyhtiöt, osakeyhtiö, apporti

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree programme, in Business Economics, Option of Financial Administration

Author: Matias Nordström

Title of thesis: Incorporation of Rental Business

Supervisor: Leena Yrttiaho

Term and year when the thesis was submitted:

Number of pages: 37

The purpose of this thesis is to examine the incorporation of rental business. The client of this thesis has been involved in the activity of rental business and they wanted to find the advantages of a limited company because they would like to save on taxes. The main subjects are taxes and deductions of expenses in rental business. Both subjects were treated from the viewpoints of a natural person and limited liability company. In addition, the thesis briefly reviews the establishment of a limited liability company and the costs related to the process.

This thesis is divided into three sections: theory, comparison calculations and conclusions. The material for this thesis was gathered from legislation, literature, and Internet sources. The main results of the work consisted of the comparison calculations.

As a result, it can be concluded that the profitability of the incorporation depends on the scope, purpose, and incorporated property. The client's case of incorporation will not be profitable because the taxes involved in the transfer gains would become a significant cost item due to the long ownership of the property. If the client was starting this activity, it would be more rational. However, as a rule it can be concluded that it is not profitable to have a limited company with less than 10 000 euros of net annual profit.

Keywords: taxation, rent, investment, limited company, capital contribution, incorporation

LYHENTEET

ArvL	Laki varojen arvostamisesta verotuksessa
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta
KPL	Kirjanpitolaki
OYL	Osakeyhtiölaki
SVOP	Sijoitettu vapaa oma pääoma
TVL	Tuloverolaki

SISÄLLYS

LYHENTEET.....	6
1 JOHDANTO.....	8
2 LUONNOLLISEN HENKILÖN VEROTUS VUOKRAUSTOIMINNASSA.....	10
2.1 Vuokratulo ja verotusajankohta	10
2.2 Vuokraustoiminnan vähennykset.....	11
2.2.1 Matkakulut luonnollisen henkilön verotuksessa	11
2.2.2 Matkakulut ja auton käyttö osakeyhtiön verotuksessa	12
2.2.3 Vuosikorjaus- ja perusparannusmenot.....	13
2.2.4 Kalustettuna vuokrattu huoneisto	15
2.2.5 Poistot.....	15
2.3 Vuokrakohteiden myynti ja verotus.....	17
3 OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN JA VEROTUS.....	19
3.1 Apporttiomaisuus.....	20
3.2 Osakeyhtiön pääoman rakenne.....	21
3.3 Osakeyhtiön verotus.....	22
3.4 Osakeyhtiön osakkaan verotus	22
4 VAROJEN JAKAMINEN OSAKEYHTIÖSSÄ.....	24
4.1 Osinkoina jakaminen	24
4.2 Työpanokseen perustuva osinko	27
4.3 Varojen jakaminen SVOP-rahastosta.....	27
5 VERTAILULASKELMAT	28
5.1 Sijoitetun pääoman kehitys 10-vuoden ajanjaksolla	28
5.2 Vertailulaskelmia osakeyhtiön ja luonnollisen henkilön välillä	30
5.3 Luovutusvoiton verotus	31
6 JOHTOPÄÄTÖKSET	33
7 POHDINTA	34
LÄHTEET.....	36

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoiminnan muuttamista osakeyhtiömuotoon ja sen verotuksellisia vaikutuksia. Työssä pyritään vastaamaan tutkimuskysymyksiin, kuinka vuokraustoimintaa verotetaan luonnollisen henkilön verotuksessa, mitkä ovat vuokraustoiminnassa hyväksyttäviä vähennyksiä, kuinka osakeyhtiö perustetaan, miten omaisuus on järkevä siirtää yhtiöön ja kuinka vuokraustoimintaa verotetaan osakeyhtiömuodossa. Näiden perusteella pyritään muodostamaan selkeä kuvaus siitä, miten verotus muodostuu omistettaessa suoraan tai yhtiön kautta ja onko tämän perusteella kannattavaa muodostaa omistussuhde omaisuuden yhtiön kautta? Työn lopussa on esitetty vertailulaskelmia luonnollisen henkilön ja osakeyhtiön välillä, joilla verotusta vertaillaan.

Työssä huomioidaan osakeyhtiön perustamisvaiheen kustannukset, sekä kiinteistöjen ja asuntojen apportiirrosta syntyvät kustannukset. Vähemmälle tarkastelulle jää tuotto-odotukset ja rahan aika-arvo. Korkoja ja vierasta pääomaa tässä työssä ei ole huomioitu lainkaan.

Ajatus tälle opinnäytetyölle lähti omasta kiinnostuksesta kyseistä aihetta kohtaan. Lisäksi aihe on muodostunut ajankohtaiseksi, koska Suomen yhteisöverokantaa on laskettu viime vuosina ja luonnollisen henkilön pääomatuloverokantaa puolestaan nostettu. Tämä on saanut suurten pääomien omistajat pohtimaan omistussuhteen muuttamista pääomaan verotuksellisista syistä. Myös ohjaavan opettajan kannustus jo ensimmäisenä opiskeluvuoteni sai pohtimaan asiaa ja näin lopulta päädyin aiheeseen.

Toimeksiantajiksi tälle työlle löytyi eräs tuttavapariskunta, joilla on ollut elinkeinona asuntojen vuokraustoiminta. Toimeksiantajia kiinnostaisi muuttaa toimintaansa niin verotuksellisista, kuin perintöverotuksellisista syistä. Tämän vuoksi he päättivät teettää tämän tutkimuksen, jonka tarkoituksena on käsitellä mahdollisimman konkreettisesti, kuinka osakeyhtiö perustetaan ja mitkä ovat verotukselliset muutokset verrattuna nykyiseen muotoon. Toimeksiantajat ovat yksityisiä luonnollisia henkilöitä ja heidän vuokratulonsa on verotettu tähän saakka henkilöverotuksessa pääomatulona.

Opinnäytetyö toimii tutkimuksellisenä kehittämistehtävänä, koska työssä yritetään päästä lähelle tutkittavaa ilmiötä ja pyritään ymmärtämään toimintaa ja tutkimaan merkityksiä. Opinnäytetyön

teoriaosuus on muodostettu tutkimalla kirjallisuutta ja lakeja. Merkittävänä tietoperustana työssä on omakohtaiset kokemukset ja vuosien saatossa käydyt keskustelut eri ihmisten kanssa. Myös ajankohtaisten uutisten seuraaminen, aikakauslehdet ja erilaiset verkkolähteet ovat olleet tietoperustana tälle opinnäytetyölle.

Työn alussa käsitellään luonnollisen henkilön verotusta vuokraustoiminnassa, sekä vuokraustoiminnan vähennyksiä niin luonnollisen henkilön verotuksessa, kuin osakeyhtiön verotuksessa. Tämän jälkeen käsitellään osakeyhtiön perustamista, apporttiomaisuutta, sekä osakeyhtiöverotuksen pääpiirteitä. Luvussa neljä käsitellään eri varojenjako tapoja osakeyhtiössä. Luvussa viisi esitetään erilaisia laskelmia, joilla vertaillaan osakeyhtiön ja luonnollisen henkilön verotuksellisia eroja ja pohditaan kannattavuutta. Lisäksi tässä kappaleessa on yksi esimerkkilaskelma luovutusvoiton verotuksesta, koska tämä osoittautui toimeksiantajien kohdalla ratkaisevaksi tekijäksi yhtiöittämisen kannalta. Opinnäytetyön johtopäätöksissä kootaan työn oleelliset asiat yhteen ja pohditaan tutkimustuloksia hieman tarkemmin. Pohdinnassa käydään läpi työn kokonaisuutta ja esitetään toimeksiantajille ehdotuksia, kuinka he voisivat jatkaa toimintaansa tulevaisuudessa.

2 LUONNOLLISEN HENKILÖN VEROTUS VUOKRAUSTOIMINNASSA

Omaisuuksien vuokrauksessa on kysymys siitä, että annetaan omaisuus toisen käyttöön maksua vastaan joko määräajaksi, tai toistaiseksi. Vuokratulosta vähennetään siihen liittyvät menot ja erotuksesta maksetaan pääomatulon veroa. (Korpela 2013, 14.) Luonnollisen henkilön saama vuokratulo asunto-osakkeesta tai kiinteistöstä verotetaan Suomen lainsäädännön mukaan kokonaan pääomatulona (TVL 1535/1992 2:32 §). Vuonna 2015 pääomatuloverokanta on 30 prosenttia ja yli 30 000 euron tulosta vero on 33 prosenttia (TVL 1535/1992 1:124.2 §.)

Vuokraustoimintaa harjoittavan on tärkeää pitää kirjaa vuokraustoimintaan liittyvistä menoista, sillä ne saa vähentää joko suoraan vuokratulosta, tai myöhemmässä vaiheessa asuntoa myytessä, riippuen kulun luonteesta ja ajankohdasta (Orava & Turunen 2013, 255).

2.1 Vuokratulo ja verotusajankohta

Vuokratuloa on kaikki se, mitä vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokrasuhteen perusteella. Luonnollisen henkilön saama vuokratulo verotetaan vuokran maksuvuonna. Saamatta jäänyttä vuokraa ei voi vähentää luottotappiona. (Korpela 2013, 14.)

Vuokranantajat perivät yleensä vuokralaiselta takuuvuokran. Takuuvuokra ei kuulu vuokratuloon, ennen kuin se käytetään maksamattoman vuokran tai muun saatavan suoritukseksi. Mikäli vuokralainen maksaa aina vuokransa täsmällisesti, takuuvuokra ei ole vuokratuloa. Epäselvyyksien välttämiseksi kannattaa vuokrasopimukseen tarkoin määritellä, onko takuumaksu etukäteen maksettu vuokra, vai vakuus vuokran maksamisesta. (Korpela 2013, 14-15.)

Asunto-osakeyhtiöissä olevat erilaiset käyttömaksut, kuten vesimaksu, autopaikkamaksu, pyykkitupamaksu ja saunamaksu saattaa tuottaa isännöintitoimistoille huomattavaa lisätuloa vuokralaisen kohdalla. Raahen seudun isännöintitoimistoilla onkin käytännöksi muodostunut, että asunto-osakeyhtiö ei peri vuokralaiselta mitään maksuja vaan kaikki käyttömaksut peritään osakkeen omistajalta hoitovastikkeen yhteydessä. Tämä tarkoittaa vuokranantajan näkökulmasta sitä, että käyttömaksuista saatava tulo on vuokranantajalle vuokratuloa, mutta toisaalta vuokranantaja voi vähentää maksut lopullisessa verotuksessa.

2.2 Vuokraustoiminnan vähennykset

Lähtökohtaisesti kaikki kulut, jotka liittyvät yksittäiseen asuntoon tai vuokraustoimintaan, ovat vähennyskelpoisia. Kaikki menot ovat samalla tavalla vähennettävissä niin luonnollisen henkilön verotuksessa, kuin osakeyhtiön verotuksessa. (TVL 1535/1992 3:29 §.) Suoraan vuokratulosta vähennettäviä juoksevia kuluja ovat esimerkiksi yhtiövastike, vesimaksut tai mahdolliset kiinteistöverot. Suoraan vuokratulosta vähennyskelpoisia kuluja ovat myös tavanomaiset vuosikorjauskulut, kuten esimerkiksi seinäpintojen kunnostus, uuden jääkaapin osto, lattiamateriaalin uusiminen ja näihin liittyvä työ, mikäli työ on ostettu vieraalta ja siitä on esittää kuitti. Omalle työlle luonnollinen henkilö ei voi antaa arvoa, eikä sitä voi vähentää verotuksessa. Vähennyskelpoisia menoja ovat myös vuokraustoimintaan liittyvät koulutusmaksut, kirjat, lehdet, lehti-ilmoitukset, perintäkulut, välityspalkkiot ja kiinteistöihin kohdistuvat vakuutukset. (Orava & Turunen 2013, 255; Veronmaksajat 2015, viitattu 18.2.2015.)

Osakehuoneistoissa yhtiövastikkeen lisäksi voidaan periä myös pääomavastiketta, joka tunnetaan ehkä paremmin nimellä rahoitusvastike. Rahoitusvastike on myös vähennettävissä verovelvollisen verotuksessa, mikäli se on tuloutettu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa. Jos rahoitusvastike on rahastoitu taloyhtiön kirjanpidossa, niin sitä ei voi suoraan vähentää vuokratulosta, vaan se lisätään osakkeen hankintamenoon ja otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa. Tiedon tuloutuksesta ja rahastoinnista saa taloyhtiön isännöitsijältä. (Verohallinto 2010, viitattu 11.2.2015.)

2.2.1 Matkakulut luonnollisen henkilön verotuksessa

Vuokraustoimintaa harjoittavalla auton käyttö on erittäin suuressa roolissa hänen toimenkuvaa. Autolla käydään esittelemässä vuokrahuoneistoja vuokralaisille, kuljetetaan mahdollisia remontti- ja työkalutarvikkeita, sekä hoidetaan monenlaisia juoksevia asioita toiminnan ylläpitämiseksi. Ilman autoa toimintaa ei käytännössä voi ylläpitää.

Omaa autoa käyttävä luonnollinen henkilö voi vähentää verotuksessaan matkakuluina 0,25 euroa kilometriltä (Verohallinto 2014 A, viitattu 13.3.2015). Omaa autoa käytettäessä matkasta olisi hyvä laatia selvitys matkan tekemiselle esimerkiksi matkalasku tai ajopäiväkirjan pitäminen. Selvi-

tyksestä tulisi ilmetä matkakohtaisesti aika, kilometrit, matkareitti ja syy matkan tekemiseen. (Korpela 2013, 24-25.)

2.2.2 Matkakulut ja auton käyttö osakeyhtiön verotuksessa

Auton käyttö osakeyhtiössä voidaan toteuttaa kahdella eri tavalla. Yrittäjä voi käyttää omistamaansa autoa yrityksen ajoihin tai yrityksen omistamaa autoa yksityisajoihinsa. Mikäli yrittäjä käyttää omistamaansa autoa elinkeinotoiminnan ajoihin, hän saa laskuttaa yhtiötä ajetuista kilometreistä. Tällöin autosta aiheutuvia kuluja ei saa näkyä yrityksen kirjanpidossa. Laskutusperuste on verohallinnon verovapaista kustannusten korvauksista antaman päätöksen mukainen, eli 0,44 euroa/kilometri vuonna 2015. Kilometrikorvauksen saamisen edellytyksenä on matkalaskun laatiminen. Matkalaskusta tulee ilmetä matkan tarkoitus, sen liittyminen elinkeinotoimintaan, sekä ajettu kilometrimäärä. Lisäksi täytyy tehdä merkinnät palkkakirjanpitoon ja vuosi-ilmoitukseen. (Yrityksen verotietopaketti 2012, 129; Koponen 2013, 145; Verohallinto 2015, viitattu 29.1.2015.)

Osakeyhtiöiden kohdalla verottajan näkemys yksityisajoista on hyvin tarkka ja osakkaan on syytä varautua toteennäyttämään, mikäli hän ei käytä yrityksen autoa yksityisajoihinsa. Pääsääntönä kuitenkin suositellaan, että yksityisajot otettaisiin huomioon luontoisetuna osakkaan henkilökohmaisessa verotuksessa, tai että osakas suorittaisi vastaavan suuruista korvausta osakeyhtiölle auton käytöstä. Mikäli osakas ei suorita minkäänlaista korvausta osakeyhtiölle auton käytöstä, eikä auton käyttöä huomioida luontoisetuna, katsotaan se peitellyksi osingoksi. (Yrityksen verotietopaketti 2012, 133; Koponen 2013, 144.)

Verotettavana luontoisetuna autoetu voi olla joko vapaa autoetu tai auton käyttöetu. Vapaa autoetu on kyseessä silloin, kun osakeyhtiö maksaa kaikki autosta aiheutuneet kustannukset. Auton käyttöetu on kyseessä silloin, kun osakas maksaa itse esimerkiksi auton polttoainekulut. Autoetua laskettaessa huomioidaan auton ikä, auton hinta, sekä yksityisajojen määrä. Verottaja on asettanut yksityisajoille perusarvot autoedun määrän laskemiseen. Perusarvona oletetaan, että yksityisajaja ajetaan 1 500 kilometriä kuukaudessa, eli 18 000 kilometriä vuodessa. (Yrityksen verotietopaketti 2012, 54; Verohallinto 2013, viitattu 30.1.2015.) Autoedun laskentaan on olemassa valmis laskuri verottajan verkkosivuilla. Vertailun vuoksi kokeilin laskuria seuraavilla tiedoilla.

Auton käyttöönottovuosi 2011

Auton suositushinta 20 000 euroa

Yksityisajot 9 000 km / vuodessa

Näillä tiedoilla **käyttöedun** perusarvo olisi 310 euroa kuukaudessa, joka on 3720 euroa vuodessa. Kun taas kilometriperusteinen autoetu olisi 250 euroa kuukaudessa, 3000 euroa vuodessa. Samoilla tiedoilla **vapaan autoedun** perusarvo olisi 490 euroa kuukaudessa ja 5880 euroa vuodessa. Kilometriperusteisena vapaa autoetu olisi 340 euroa kuukaudessa ja 4080 euroa vuodessa. (Verohallinto 2015 A, viitattu 30.1.2015.) Näistä voidaan päätellä, että verottajan asettamalla perusarvolla saadaan suurin verotuksellinen hyöty. Vaikka esimerkissä oli vain puolet kilometreistä verottajan perusarvoon nähden, niin silti autoedun arvo oli vain 20-30 prosenttia perusarvoa pienempi, eikä 50 prosenttia pienempi, kuten ajetut kilometrit.

Yrityksen verotietopaketissa mainittiin, että mikäli yritystoiminnassa käytetään paljon auto, saattaisi olla taloudellisesti kannattavampaa, että auto on yrittäjän henkilökohtaisessa omistuksessa ja laskuttaa kilometrikorvaukset yritykseltä. Mutta toisaalta tulisi huomioida, että yrityksen omistuksessa oleva auto lisää yrityksen nettovarallisuutta, jonka suuruudella on merkitystä kun jaettavaksi päätettyä osinkoa jaetaan pääoma- ja ansiotulo-osuuteen. Lisäksi luontoisetuauto on yritykselle käyttöomaisuutta josta yritys voi tehdä vuosittain 25 prosentin menojäännöspoiston, joka pienentää yrityksen verotettavaa tulosta, samoin kuin kaikki luontoisetuautosta aiheutuvat kulut ovat vähennyskelpoisia yritysverotuksessa. Poisto-oikeus autoon alkaa sinä verovuonna, jolloin auto on otettu osakeyhtiön käyttöön. (Yrityksen verotietopaketti 2012, 131, 133; Koponen 2013, 66.)

Olipa auto sitten henkilökohtaisessa, tai yrityksen omistuksessa, niin ajopäiväkirjan pitäminen on ehdottoman tärkeää. Ajopäiväkirjalla saadaan toteennäytetyksi mahdolliset erimielisyydet vielä vuosien jälkeenkin. Mitä tarkempi ajopäiväkirja on, sitä helpommin ratkaisut syntyvät.

2.2.3 Vuosikorjaus- ja perusparannusmenot

Vuokrakohteiden remontit jaetaan vuosikorjaukseen ja perusparannukseen. Vuosikorjauksen lähtökohtana on saattaa huoneisto alkuperäiseen kuntoonsa. Perusparannuksella tarkoitetaan sitä, että huoneistoa tai huoneiston osaa parannetaan alkuperäisestä. Esimerkkinä seinien maa-

laus, joka luokitellaan normaaliin vuosikorjaukseen, kun taas vaikkapa lattiamaton vaihto lami-naattiin on jo perusparannusta, koska sen katsotaan olevan laatutason parantamista. (Orava & Turunen 2013, 256.)

Vuosikorjauskulut ovat suoraan vähennyskelpoisia vuokratulosta. Perusparannusmenot voidaan vähentää tasapoistona kymmenen vuoden aikana. (EVL 360/1968 3:24 §.) Tämä ei kuitenkaan aina ole niin yksiselitteistä kumpaan luokkaan menot kuuluvat, koska verottajan ohjeistus on seu-raavanlainen:

Remonteissa on usein kysymys samanaikaisesti sekä perusparannuksesta että vuosikorjauksesta. Remontista aiheutuneet kustannukset ovat tällöin jaettava pe-rusparannusmenoihin ja vuosikorjauskuluihin remontin laadun ja laajuuden mu-kaan. Ellei kulujen kohdistuminen perusparannuksiin ja vuosikorjauskuluihin ole muuten selvitetävissä, osuudet arvioidaan prosenttiperusteisesti. (Henkilöverotuk-sen käsikirja 2012, 83.)

Osakehuoneiston hankinnan yhteydessä tehtävä remontti on myös huomionarvoinen seikka. Jos tekee remonttia heti asunnon ostamisen jälkeen, ennen kuin asunto vuokrataan, niin kustannuk-set ovat vähennettävissä vasta asuntoa myydessä riippumatta siitä, ovatko korjaukset luonteel-taan vuosikorjausta tai perusparannusta. Jos asunto on tarkoitus omistaa pitkään, voi käydä niin, että korjauskuluja ei saa vähentää koskaan. Remonttikulut ovat siis suoraan vähennyskelpoisia vuokratulosta vasta vuokrauksen jälkeen. Tästäkin voi olla vielä tiettyjä tulkintoja eri puolella Suomea, että kuinka kauan asunnon tulee olla vuokrattuna jotta kulut olisivat vähennyskelpoisia. Joissakin riittää vuokrausajaksi muutama kuukausi, kun taas jossakin kulut ovat vähennyskelpoi-sia vasta vuoden vuokrausajan jälkeen. (Orava & Turunen 2013, 256-257.)

Verovähennysten kanssa on syytä olla tarkkana ja säilyttää kaikki kuitit, jotka liittyvät vuokraus-toiminnan ylläpitämiseen. Vaikka muutaman euron kulukin tuntuu vähäpätöiseltä, kertyy niistä vuosien saatossa merkittäviä summia. Lisäksi, kun Suomen verotus muuttuu lähes vuosittain, vähennykset nousevat yhä suurempaan rooliin.

2.2.4 Kalustettuna vuokrattu huoneisto

Kalustettuna vuokratun huoneiston irtaimista esineistä voi tehdä vuotuisen 25 prosentin meno-
jäännöspoiston. Mikäli hankintahinta on enintään 1000 euroa, tai taloudellinen käyttöikä alle kol-
me vuotta, hankintameno voidaan vähentää kertapoistona.

Mikäli kaluston hankinnoista ei ole näytettävissä selvitystä (kuittia), luonnollinen henkilö voi vä-
hentää omassa verotuksessaan huoneen tai yksión vuokratulosta 40 euroa kuukaudessa. Suu-
remmasta asunnosta samainen vähennys on 60 euroa kuukaudessa. Vähennykset eivät riipu
vuokralaisten lukumäärästä. Osakeyhtiön kohdalla kalustomenot ovat vähennettävissä vain pois-
tojen kautta. (Verohallinto 2015 B; Korpela 2013, 24.)

2.2.5 Poistot

Kun hankitaan koneita, kalustoa, kiinteistöjä tai rakennuksia, joiden toiminta-aika on tavanomaisia
pienhankintoja pidempi, näistä voidaan tehdä poistosuunnitelma. Tällaisia hankintoja ei kirjata-
kaan kerralla kuluksi, vaan ne kirjataan verovelvollisen kirjanpidossa taseeseen. Tase mittaa
omaisuuden ja velkojen arvoa tietyssä ajankohtana. Taseeseen merkitystä hankintahinnasta teh-
dään poistoja ennalta määritellyn suunnitelman mukaisesti. Poistojen myötä hankintojen arvo
taseessa laskee ja poistettu määrä siirtyy toiminnan kuluksi ja on siten vähennettävissä vuosittai-
sessa veroilmoituksessa. Poistoja voidaan tehdä erilaisin menetelmin ja suunnitelma tehdään
esimerkiksi sille ajalle, kun koneen tai kaluston arvioidaan olevan käytössä. (Suomen talousverk-
ko 2014, viitattu 6.2.2015.) Samoja poistomenetelmiä voidaan käyttää niin luonnollisen henkilön
verotuksessa, kuin osakeyhtiön verotuksessakin.

Mikäli vuokraustoimintaan kuuluu rakennuksien ja kiinteistöjen vuokraaminen, näiden hankinta-
menosta voidaan tehdä vuotuisia poistoja. Poistojen tekemiseksi kiinteistön hankintameno on
jaettava kolmeen hankintamenon osaan:

- rakennuksen hankintameno
- rakennuksen koneiden ja laitteiden hankintameno
- maapohjan hankintameno

Poistot rakennuksista tehdään rakennuskohtaisesti, kunkin rakennuksen hankintamenosta. Hankintamenoa verotuksessa ovat rakennuksesta maksettu kauppahinta ja varainsiirtovero, tai rakennuksen rakentamiskulut. Hankintamenoon lisätään myös hankinnasta aiheutuneet menot, sekä perusparannusmenot. Poistot voidaan tehdä rakennuksista ensimmäisen kerran sinä verovuonna, jolloin rakennus, tai rakennelma on otettu käyttöön ja omistusoikeus muodostunut. Verovuoden poistoprosentti riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta. Elinkeinoverolain mukaiset maksimipoistot ovat: (EVL 360/1968 3:34 §; Koponen 2013, 70.)

- 1) 7 % myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous-, voima-asema- tai muu niihin verrattava rakennus,
- 2) 4 % asuin-, toimisto- tai muu niihin verrattava rakennus,
- 3) 20 % polttoainesäiliöiden, happosäiliöiden ja muiden sellaisten metallista tai muusta siihen verrattavasta aineesta rakennettujen varasto- ja muut rakennelmat
- 4) 20 % puusta tai siihen verrattavasta aineesta rakennetut kevyet rakennelmat
- 5) 20 % yksinomaan tutkimustoimintaan käytetty rakennus tai rakennuksen osa.

Mikäli omaisuuden hankintamenosta tehdään poistoja, jotka vähennetään vuokratulosta, ei näitä voi vähentää enää luovutusvoittoa tai -tappiota laskettaessa. Kiinteistön maapohjan hankintamenosta ei voi tehdä poistoja. Myöskään osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintamenosta ei voi tehdä poistoja. Osakehuoneistojen kohdalla poiston mahdollisuus on ainoastaan perusparannusmenoissa, jotka ovat vähennettävissä tasapoistoin kymmenen vuoden ajan. (Verohallinto 2011, viitattu 11.2.2015.)

Rakennuksen koneita ja laitteita voivat olla esimerkiksi lämmitykseen liittyvät koneet ja laitteet, ilmastointilaitteet, keskusantennit, liedet sekä jää- ja pakastekaapit. Koneiden ja kaluston hankintameno käsitellään yleensä yhtenä kokonaisuutena. Poistot tehdään menojäännöspoistona kaikkien koneiden ja laitteiden yhteenlasketusta poistamattomasta hankintamenosta. Maksimipoisto on elinkeinoverolain mukaan 25 prosenttia menojäännöksestä. Menojäännöspoisto tarkoittaa menettelyä, jossa poistot lasketaan vuodesta toiseen jäljellä olevasta hankintamenosta. Näin toimiessa poistot muodostavat yleensä vuosittain alenevan sarjan. Poistojen tekeminen voidaan aloittaa sinä vuonna, kun omaisuus on otettu käyttöön. (EVL 360/1968 3:30 §.)

Mikäli yksittäisen koneen tai laitteen hinta on enintään 850 euroa (pienhankinta) tai sen käyttöikä on alle kolme vuotta, niin verovelvollinen saa halutessaan vähentää hankinnan kokonaisuudes-

saan sinä verovuonna, jolloin omaisuus on otettu käyttöön. Tällaisia pienhankintoja voidaan vähentää verotuksessa kuitenkin enintään 2500 euroa vuodessa. (EVL 360/1968 3:33 §.)

2.3 Vuokrakohteiden myynti ja verotus

Myytäessä vuokratyössä olleita asuntoja ja kiinteistöjä tulee huomioida myös verotukselliset seikat. Ainoastaan vuokrauskytössä olleita asuntoja ja kiinteistöjä ei voida myydä verovapaasti. Verovapaa myynti tulee kysymykseen ainoastaan silloin, jos omistaja on asunut omistamassaan asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Luovutusvoittovero laskettaessa käytetään perinteisesti kaupasta kauppaan – periaatetta (Nykänen & Rabinä 2013, 501). Luovutusvoitot verotetaan luonnollisen henkilön verotuksessa pääomatulona ja osakeyhtiön verotuksessa yritystulona (TVL 1535/1992 2:45 §).

Asunnon mynnistä saatu voitto (tai tappio) saadaan vähentämällä asunnon myyntihinnasta asunnon hankintahinta sekä asunnon hankintaan ja myyntiin liittyvät kulut (TVL 1535/1992 3:30 §). Hankintakuluja voi olla muun muassa varainsiirtovero ja lainhuudatusmaksu. Kiinteistövälittäjän palkkio katsotaan myyntikuluksi. (Verohallinto 2014 B, viitattu 25.11.2014.) Lisäksi hankintahintaan tulee huomioida mahdolliset perusparannusmenot. Perusparannusmenojen perusteella tehty kotitalousvähennys ei vaikuta hankintamenon laskemiseen luovutusvoiton verotuksessa. Vuosikorjauskuluja ei voi lisätä omaisuuden hankintamenoon, vaan ne tulee vähentää juoksevan tulon verotuksessa, esimerkiksi suoraan vuokratulosta. (Nykänen & Rabinä 2013, 84). Kuten jo aiemmin tässä opinnäytetyössä mainittiin, niin välittömästi omaisuuden oston jälkeen suoritettujen korjausten menot luetaan hankintamenoon. Menot voi vähentää vasta asuntoa myytäessä riippumatta siitä, ovatko korjaukset vuosikorjaus- vai perusparannusmenoja.

Jos omaisuuden todellista hankintahintaa ei ole tiedossa tai hankintahinta on ollut hyvin alhainen, tai jopa vastikkeeton, myyntivoiton laskennassa luonnollinen henkilö voi käyttää hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettama on prosentuaalinen osuus myyntihinnasta. Hankintameno-olettama on yleensä 20 prosenttia myyntihinnasta, mutta jos omaisuus on omistettu yli 10 vuotta, hankintameno-olettama on 40 prosenttia myyntihinnasta. Luonnollinen henkilö voi itse päättää käytetäänkö myyntivoiton laskennassa hankintameno-olettamaa vai lasketaanko myyntivoitto hankintahinnan ja kulujen perusteella. (TVL 1535/1992 2:46 §; Verohallinto 2014 B, viitattu 27.11.2014.) Osakeyhtiön verotuksessa hankintameno-olettamaa ei tunneta. Myyntihinnasta

vähennetään todellinen hankintahinta, perusparannusmenot ja kaupankäynnin kulut. Jäljelle jäävä osuus on yritykselle myyntivoittoa tai myyntitappiota.

Myyntivoitto verotetaan verovelvollisen tulona sinä vuonna, jolloin kauppa tai muu sopimus on tehty. Kauppahinnan maksuajankohta ei vaikuta verotusajankohtaan. Myös mahdolliset myyntitappiot realisoituvat samalla periaatteella ja ovat vähennettävissä viiden seuraavan vuoden ajan myyntivoitoista. (Verohallinto 2014 B, viitattu 27.11.2014.) Myyntivoittoveron laskennasta on esitetty esimerkkilaskelma tämän opinnäytetyön kappaleessa Vertailulaskelmat, kohdassa 6.3 Luovutusvoiton verotus.

3 OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN JA VEROTUS

Osakeyhtiön perustamiseksi on laadittava kirjallinen perustamissopimus, jonka osakkeenomistajat allekirjoittavat. Osakeyhtiön voi perustaa myös yksin, jolloin hän merkitsee kaikki osakkeet yksin. Perustamissopimukseen tulee kirjata osakeyhtiön kaikki osakkeet ja kunkin osakkaan omistusosuudet. Lisäksi perustamissopimuksessa on mainittava seuraavat asiat: (Immonen & Nuolimaa 2012, 26-27; OYL 624/2006 2:1 §.)

- sopimuksen päivämäärä
- kaikki osakkeenomistajat ja kunkin merkitsemät osakkeet
- osakkeesta yhtiölle maksettava määrä (merkintähinta)
- osakkeen maksuaika
- yhtiön hallituksen jäsenet

Lisäksi perustamissopimukseen tulee liittää yhtiöjärjestys, josta löytyy malleja muun muassa Patentti- ja Rekisterihallituksen internet - sivuilta. Perustamissopimuksen allekirjoituksilla yhtiön johdon ja tilintarkastajien toimikausi ja tehtävät katsotaan alkaneeksi. (Immonen & Nuolimaa 2012, 26-27; OYL 624/2006 2:2 §.)

Osakkeesta suoritettava vastike on lähtökohtaisesti rahaa. Jokaisella osakeyhtiöllä tulee olla vähintäänkin Osakeyhtiölain mukainen vähimmäisosakepääoma. Yksityisellä osakeyhtiöllä vähimmäisosakepääoma on 2 500 euroa ja julkisella osakeyhtiöllä 80 000 euroa (OYL 624/2006 1:3.1 §.) Nämä summat kirjataan kirjanpidossa osakepääomatilille (Immonen & Nuolimaa 2012, 27).

Osakeyhtiö tulee ilmoittaa kaupparekisteriin perusilmoituslomakkeilla kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli määräaika ylittyy, perustaminen raukeaa. (OYL 624/2006 2:8.1 §.) Perustamisilmoituksen voi toimittaa Patentti- ja rekisterihallitukselle, maistraattiin, työvoima- ja elinkeinokeskukseen tai verovirastoon. Osakeyhtiön perustamisilmoituksessa tulee mainita kaupparekisterilain 129/1979 9 §:ssä säädetyt tiedot. Niitä ovat muun muassa yhtiön toiminimi, osakkeiden lukumäärä, hallituksen jäsenten ja varajäsenten, toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa sekä mahdollisen tilintarkastajan ja varatilintarkastajan henkilötiedot sekä yhtiön tilikausi. Osakkeiden lukumääräksi tulee ilmoittaa vain kokonaan maksetut osakkeet.

Osakkeiden maksamisesta on myös liitettävä selvitys perustamisilmoitukseen. Yleensä selvitys on tilintarkastajan lausunto, mutta mikäli yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, selvitys osakkeiden maksamisesta voi olla esimerkiksi pankin todistus. (Immonen & Nuolimaa 2012, 28-29.)

Ilman ulkopuolista apua osakeyhtiön perustamisvaiheesta syntyviä kustannuksia tulee ainoastaan perustamisilmoituksesta, joka kustantaa paperisena toimitettuna 380,00 euroa, tai verkkoilmoituksella Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ) asiointipalvelussa 330,00 euroa. (Patentti- ja Rekisterihallitus 2014, viitattu 29.1.2015.)

3.1 Apporttiomaisuus

Perustamissopimuksessa voidaan sopia merkintähinnan maksamisesta muullakin, kuin rahalla. Tätä kutsutaan apporttiomaisuudeksi. Apporttiomaisuudella on oltava luovutushetkellä vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Sitoumus työn tai palvelun suorittamiseen ei kelpaa apporttiomaisuudeksi, mutta esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeet kelpaavat. (OYL 624/2006 2:6.1 §.)

Perustamissopimuksessa tai sen liitteenä olevassa erillisessä asiakirjassa on oltava apporttiselvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja sillä suoritettavan osakkeen merkintämaksu. Asiakirjassa on myös selvitettävä omaisuuden arvostamiseen liittyvät seikat ja arvostamisessa käytetyt menetelmät. (OYL 624/2006 2:6.2 §.) Selvityksen tarkoituksena on varmistaa apporttiomaisuuden arvon oikea määrittäminen. Selvitys on myös tarpeellinen, jotta tilintarkastaja voisi ottaa kantaa omaisuuden arvostamiseen ja arvostamisessa käytettyihin menetelmiin. (Mähönen & Säiläkivi & Villa 2007, 60.)

Merkintämaksun varmistamiseksi yhtiön rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä yhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vakuutus siitä, että yhtiön perustamisessa on noudatettu osakeyhtiölain säännöksiä. Rekisteri-ilmoitukseen on myös liitettävä yhtiön tilintarkastajien todistus, että osakeyhtiölain säännöksiä on noudatettu. Mikäli osakkeet maksetaan apporttiomaisuudella, rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi aina liitettävä hyväksytyn tilintarkastajan, eli KHT- tai HTM- tilintarkastajan taikka KHT- tai HTM-yhteisön lausunto apporttiselvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään

maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Arvioinnin kohteena on omaisuuden arvo luovutushetkellä. (Mähönen & Säiläkivi & Villa 2007, 62; OYL 624/2006 2:8 §.)

Mikäli osakas sijoittaa apportina tai myy omaisuutta yhtiölle, mahdollinen luovutusvoittovero realisoituu osakkaalle yleisten sääntöjen mukaisesti. Näin realisoituu myös yhtiön omistajan arvonnousu. (Kukkonen 2010, 219.) Luonnollisen henkilön verotuksessa luovutusvoitto luetaan pääomatuloksi jolloin verokanta on 30 prosenttia ja 30 000 euron ylittävältä osalta 33 prosenttia Osakeyhtiön verotuksessa luovutusvoitto luetaan yritystuloksi, joten verokanta on tällä hetkellä 20 prosenttia. (TVL 1535/1992 1:124.2 §.)

3.2 Osakeyhtiön pääoman rakenne

Osakeyhtiön rahoitus jaetaan tulorahoitukseen ja yhtiöön tehtyihin pääomansijoituksiin. Tulorahoituksella yleensä tarkoitetaan kuluneelta tilikaudelta kertynyttä voittoa, joka näkyy yhtiön taseessa kohdassa tilikauden voitto tai edellisten tilikausien voitto. Pääomansijoitukset jaetaan oman ja vieraan pääoman ehtoihin rahoituksiin. Omaan pääomana pidetään yleensä osakkeen merkintämaksun muodossa yhtiöön maksettua pääomaa. Vuoden 2006 jälkeen on voinut tehdä lisäksi myös vastikkeettomia oman pääoman ehtoisia sijoituksia osakepääomaan tai SVOP-rahastoon. Vieraan pääoman ehtoisella rahoituksella tarkoitetaan vierasta pääomaa, eli velkaa esimerkiksi pankkilainaa. (Immonen & Ossa & Villa 2011, 5-6.)

Oman pääoman ehtoinen rahoitus jaetaan kahteen osaan, sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottua omaa pääomaa ei voida käyttää varojen jakamiseen. Osakeyhtiön sidottua omaa pääomaa on yleensä osakkeen merkintämaksun muodossa yhtiöön maksettua pääomaa. Ylikurssirahasto, arvonorotusrahasto, käyvän arvon rahasto sekä vararahasto ovat myös sidottua pääomaa, mutta suurimmassa osassa Suomalaisia osakeyhtiöitä näitä rahastoja ei esiinny lainkaan. Osakeyhtiön jakokelpoisiin varoihin eli vapaaseen omaan pääomaan kuuluu SVOP-rahasto, tilikauden voitto, sekä edellisten tilikausien voitot. (OYL 624/2006 8:1 §; Vilkkumaa 2014, 25-26.)

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tulee se osa osakkeen merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaan ei merkitä vieraaseen pääomaan sekä muu sellainen oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon (OYL 624/2006 8:2 §). Osak-

keenomistaja voi kuitenkin sijoittaa vapaaehtoisesti tähän rahastoon saamatta osakkeita vastineeksi. Vapaaehtoisesta sijoituksesta on hyvä tehdä sopimus osakeyhtiön ja sijoittavan osakkeenomistajan, sekä muiden osakkeenomistajien kesken. Sopimuksessa laitetaan sijoituksen määrä, maksuajankohta, sekä sijoituksen peruste. Sijoituksen vastaanottamisesta päättää yhtiön hallitus. (Vilkkumaa 2014, 26.)

3.3 Osakeyhtiön verotus

Osakeyhtiöt ovat erillisiä verovelvollisia. Tällä tarkoitetaan, että osakeyhtiön verotettavaa tuloa ei jaeta sen osakkeenomistajille verotettavaksi, vaan tulo verotetaan osakeyhtiössä. Osakeyhtiö maksaa tuloveroa 20 prosenttia vuonna 2015 (TVL 1535/1992 1:124.2 §). Verotettava tulo laskeaan veronalaisten tulojen ja vähennyskelpoisten menojen erotuksena. Osakeyhtiö on verovelvollinen pääsääntöisesti kaikista tuloistaan. Poikkeuksia voivat olla esimerkiksi osakkeiden luovutusvoitot sekä yhteisön saamat osingot tietyin edellytyksin. Menot ovat myös pääsääntöisesti vähennyskelpoisia, poikkeuksena muun muassa verovapaisiin tuloihin liittyvät menot, tiettyjen osakkeiden luovutustappiot, sekä edustusmenot osittain. (Mähönen & Villa 2009, 77.) Osakeyhtiön tulee toimittaa veroilmoitus tuloista ja menoista, sekä laadittava tilinpäätös ja toimintakertomus neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä (KPL 1336/1997 3:6 §).

Osakeyhtiöllä voi olla kolme eri tulolähdettä, elinkeinotulolähde, maatalouden tulolähde sekä henkilökohtainen tulolähde. Osakeyhtiön kaikki tulot ja menot on kohdistettava johonkin kolmesta tulolähteestä. Tulolähdejako vastaa elinkeinoverolain, maatilatalouden tuloverolain sekä tuloverolain soveltamisalojen rajoja. Jos osakeyhtiön tulot eivät ole elinkeinotuloja tai maatilatalouden tuloja, ne kuuluvat muun, eli henkilökohtaisen toiminnan tulolähteeseen, jota pidetään eräänlaisena jäännöstulonlähteenä. Henkilökohtainen tulolähde voi muodostua esimerkiksi ulkopuoliselle vuokratusta kiinteistöstä, joka ei liity elinkeinotoimintaan. Osakeyhtiön toiminnan ja verotuksen kannalta katsottuna tulolähdejaottelulla on erityistä merkitystä tappioiden vähentämisessä. (Mähönen & Villa 2009, 77-78.)

3.4 Osakeyhtiön osakkaan verotus

Osakeyhtiön osakkaita verotetaan vasta sitten, kun he nostavat tuloa osakeyhtiöstä esimerkiksi palkkana tai osinkona. Osingon jakaminen ei aiheuta veroseuraamuksia osinkoa jakavalle yhtiöl-

le. Osakkaat eivät voi tehdä verovapaita yksityisottoja osakeyhtiön varoista. (Verohallinto 2014 C, viitattu 28.10.2014.)

Osakeyhtiön osakkaan (luonnollisen henkilön) verotuksessa osakeyhtiöstä maksettavat palkat ovat osakkaalle ansiotuloa, jota verotetaan progressiivisesti: Mitä enemmän osakkaalle kertyy ansiotuloja, sitä enemmän hän joutuu maksamaan niistä veroja. Lisäksi palkkatulosta peritään veronluonteisia maksuja noin kuusi prosenttia, joihin kuuluu muun muassa sairausvakuutusmaksu ja työttömyysvakuutusmaksu. (Korpela 2013, 13.)

Alla on valtion tuloveroasteikko vuodelle 2015. Taulukosta voidaan päätellä, että mikäli verotettavat ansiotulot jäävät kalenterivuonna alle 16 500 euron, henkilön ei tarvitse maksaa valtionveroa lainkaan. Tällöin henkilö maksaa vain kunnallis- ja kirkollisveroa sekä sairausvakuutuksen sairaanhoitomaksua. Vuonna 2015 kunnallisveroprosentit vaihtelevat 16,50 - 22,50 prosentin välillä. Kunnallis- ja kirkollisveroa sekä sairausvakuutuksen sairaanhoitomaksuakaan ei tarvitse maksaa, mikäli tulot alittavat keskimäärin 9 740 euroa vuodessa. Työeläke- ja työttömyysvakuutusmaksua sekä sairausvakuutuksen päivärahamaksu otetaan sen sijaan jo heti ensimmäisestä ansaitusta eurosta. (Veronmaksajat 2014, viitattu 12.2.2015.)

TAULUKKO 1. Valtion tuloveroasteikko vuodelle 2015

Verotettava ansiotulo, €	Vero alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylittävästä tulon osasta, %
16 500 - 24 700	8	6,5
24 700 - 40 300	541	17,5
40 300 - 71 400	3 271	21,5
71 400 - 90 000	9 957,50	29,75
90 000 -	15 491,00	31,75

Osakeyhtiön osingonmaksu verotetaan yleensä osakkaan pääomatulona, mutta joissain tapauksissa osingonmaksukin voi olla osakkaalle ansiotuloa. Tämän opinnäytetyön kappaleessa viisi kerrotaan tarkemmin osingonmaksuista ja sen jakautumisesta ansio- tai pääomatuloksi.

4 VAROJEN JAKAMINEN OSAKEYHTIÖSSÄ

Osakeyhtiön toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkeenomistajille. Varojen jakamista osakkeenomistajille rajoittaa kuitenkin osakeyhtiölain säännökset. Osakeyhtiölaissa on säädetty varsin tiukka maksunsaantijärjestys eri sijoittajaryhmien välillä. Maksunsaantijärjestyksen tarkoituksena on turvata yhtiön muita sijoittajia, kuten velkojia ja vuokranantajia. Velkojia on suojattava, koska osakkeenomistaja ei vastaa henkilökohtaisesti muulla, kuin sijoittamallaan pääomalla yhtiön sitoumuksista. Tämän vuoksi osakkeenomistajan on hyväksyttävä tietyn suuruisen pääoman pysyvyys. (Mähönen & Säiläkivi & Villa 2007, 151.)

Varojen jakamisesta päätetään yhtiökokouksessa, eli päätös on omistajien päätös. Mutta, koska yhtiön hallituksen velvollisuutena on huolehtia yhtiön toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä, niin hallituksella voi olla pitkän tähtäimen kehittämissuunnitelmia, esimerkiksi kone- ja laiteinvestointeja, joiden rahoittamiseen yhtiön tulee varautua. Varoja jaettaessa, päätöksessä tulee mainita, mitä varoja jakamiseen käytetään ja kuinka paljon. Tämä tarkoittaa sitä, että kokouspöytäkirjaan on tehtävä merkintä siitä, jaetaanko osakkeenomistajille voittoa (osingonjako) vai varoja rahastosta (rahastopalautus). (Immonen & Nuolima 2012, 182-183.) Molempiin sovelletaan samoja osakeyhtiölain säännöksiä jaettavasta määrästä, päätöksenteosta ja vähemmistöosingosta.

4.1 Osinkoina jakaminen

Yleisin varojenjakopäätös on varsinaisessa yhtiökokouksessa tehty osingonjakopäätös (OYL 624/2006 8:2 §). Osingonjakoa varten on tilikauden toimintakertomuksessa oltava hallituksen esitys yhtiön voittoa koskevista toimenpiteistä, sekä esitys mahdollisesta vapaan oman pääoman jakamisesta.

Listamattomasta osakeyhtiöstä jaettavan osingon verotus riippuu siitä, jakaako osakeyhtiö osinkoa enemmän vai vähemmän kuin 8 prosenttia osakkeen matemaattisesta arvosta. Jos yhtiö jakaa osinkona enintään 8 prosenttia, osingosta on 25 prosenttia veronalaista pääomatuloa ja 75 prosenttia verovapaata tuloa. Jos tällaisten osinkojen yhteismäärä verovuonna ylittää 150 000 euroa, ylimenevästä osasta on veronalaista pääomatuloa 85 prosenttia ja verovapaata tuloa 15 prosenttia. Jos osakeyhtiö jakaa osinkona enemmän kuin 8 prosenttia osakkeen matemaattisesta

arvosta, niin 8 prosentin ylittävistä osingosta on 75 prosenttia veronalaista ansiotuloa ja 25 prosenttia verovapaata tuloa. (Verohallinto 2014 C, viitattu 31.10.2014). (TVL 1237/2013 2:33 b. §).

Yhden osakkeen matemaattinen arvo saadaan jakamalla tarkistetun nettovarallisuuden määrä yhtiön osakkeiden lukumäärällä. Yhtiön lunastamia ja muutoin hankkimia osakkeita ei oteta huomioon matemaattista arvoa laskettaessa. (ArvL 1142/2005 2:2.1 §.)

Yhtiön nettovarallisuus saadaan vähentämällä velat yhtiön varoista (varat - velat) (ArvL 1142/2005 2:2.1 §.) Varoja ovat lähtökohtaisesti kaikki taseen vastaaviin sisältyvät erät:

- pysyvien vastaavien aineettomat ja aineelliset hyödykkeet
- sijoitukset
- vaihtuvien vastaavien vaihto-omaisuus
- saamiset
- rahoitusarvopaperit
- rahat ja pankkisaamiset

Pääsäännöstä poiketaan käyttöomaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen, rakennusten ja rakennelmien kohdalla. Näistä kunkin arvoksi katsotaan vertailuarvo, jos se on poistamatonta hankintamenoa korkeampi. Näin menetellään myös yhtiön käyttö- tai rahoitusomaisuuteen kuuluvien arvopapereiden kohdalla. Arvopapereiden arvoksi katsotaan niiden yhteenlaskettu vertailuarvo tai yhteenlaskettu poistamaton hankintameno riippuen, kumpi näistä on suurempi. Asunto-osakkeiden kohdalla vuonna 2006 ja sen jälkeen hankittujen asunto-osakkeiden arvona pidetään hankintamenoa. Ennen 1.1.2006 hankittujen asunto-osakkeiden vertailuarvo on vuoden 2005 verotusarvo. Matemaattista arvoa laskettaessa jaettavaksi päätettyä osinkoa ei vähennetä yhtiön varoista. Sen sijaan osakkeen vertailuarvoa laskettaessa osinko vähennetään varoista. (Verohallinto 2014 C, viitattu 31.10.2014; ArvL 1142/2005 2:3 §.)

Velkoja ovat taseen vastattaviin vieraaksi pääomaksi merkityt erät. Omistajayrittäjän yhtiöön sijoittamaa pääomalainaa pidetään yleensä velkana. Vieraan pääoman tuloverovelka on myös velkaa, mikäli veroa ole vielä pantu maksuun. Yhtiön velkaa eivät ole:

- oma pääoma,
- tilinpäätössiirtojen kertymä

- pakolliset varaukset
- laskennalliset verovelat

Velkojen arvoksi katsotaan nimellisarvo. Ulkomaan valuutassa olevan velan arvoksi katsotaan yleensä tilinpäätöspäivän kurssin mukainen arvo. (Verohallinto 2014 C, viitattu 31.10.2014).

Seuraavassa on havainnollistava laskelma nettovarallisuuden ja matemaattisen arvon laskemisesta, sekä osingon verottamisesta. Laskelman osakeyhtiö on niin sanottu yhden miehen osakeyhtiö, eli yksi osakas omistaa kaikki yhtiön osakkeet. Esimerkkiosakeyhtiöstä jaettava osinko jää alle 8 prosenttia osakkeen matemaattisesta arvosta. Tällöin maksettavasta osingosta verotetaan 25 prosenttia osakkaan pääomatulona, joka on verotuksen kannalta edullisin vaihtoehto.

TAULUKKO 2. Esimerkkilaskelma osinkojen verotuksesta osakeyhtiössä.

Esimerkki Oy			
Yhtiön osakkeita yhteensä:	100	kpl	
Osinkoa jaetaan	500	euroa / osake	
Varat	1 000 000,00 €		
- Velat	300 000,00 €		
= Nettovarat	700 000,00 €		
Yhden osakkeen matemaattinen arvo	7 000,00 €		
Osakkaan osakkeiden matemaattinen arvo	700 000 €		
Osakkaan saama osinkotulo	50 000 €		
8 % raja	56 000 €		
25% pääomatuloa	12 500 €		
75% verovapaata	37 500 €		
Pääomatuloveron osuus 30%	3 750 €		
Osingosta jää käteen =	46 250 €		

4.2 Työpanokseen perustuva osinko

Työpanokseen perustuvaa osinkoa voidaan jakaa osingonsaajan tai hänen lähipiiriinsä kuuluvien henkilöiden työpanoksen perusteella. Työpanokseen perustuvan osingon jakoperusteena ei ole osakkeiden omistusosuus. Työpanososingon jakamisen peruste tulee määritellä yhtiöjärjestyksessä, yhtiökokouksessa, osakassopimuksessa tai muussa sopimuksessa. Mikäli määrittelyä ei tehdä, osingonjaot verotetaan todennäköisesti tavallisena osinkona. (Vilkkumaa 2014, 132.)

Työpanokseen perustuvaa osinkoa verotetaan kuten palkkaa tai työkorvausta, eli osingonsaajan ansiotulona. Työpanososingosta ei makseta työeläke- eikä työttömyysvakuutusmaksua, mikäli osingonsaaja on osakeyhtiön osakas. Mikäli työpanososinkoa jaetaan henkilölle, joka ei ole osakeyhtiön osakas, tulee myös maksaa sosiaaliturvamaksu, työeläke- eikä työttömyysvakuutusmaksua. Työpanososinkoa jakava osakeyhtiö voi vähentää maksetut työpanososingot yhtiön tuloverotuksessa. (Vilkkumaa 2014, 132-133.)

4.3 Varojen jakaminen SVOP-rahastosta

Varojen jakamisessa vapaan oman pääoman rahastosta on kysymys muun vapaan oman pääoman kuin voittovarojen jakamisesta. Muuta vapaata omaa pääomaa ovat osakeyhtiölain mukainen sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto ja yhtiöjärjestykseen perustuvat vapaaehtoiset rahastot. Kokonaan jakokelvottomia rahastoja ovat arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto. (Mähönen & Säiläkivi & Villa 2007, 161.)

Uusien verosäännösten mukaan 1.1.2014 alkaen listaamattoman osakeyhtiön SVOP-rahastosta tapahtuva varojenjako verotetaan pääsääntöisesti osinkona. Varojenjakoä käsitellään poikkeuksellisesti **luovutuksena** silloin, kun osakkeenomistajan yhtiöön tekemä pääomasijoitus palautetaan samalle osakkeenomistajalle. Luovutusvoitto lasketaan vähentämällä saadusta varojenjaon määrästä osakkeiden poistamaton hankintameno. Mikäli poistamaton hankintameno on vähintään saadun varojenjaon suuruinen, osakkaan ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa. Mikäli saadut varat ylittävät poistamattoman hankintamenon, joutuu osakas maksamaan luovutusvoitosta veroa pääsäännön mukaan, eli luovutusvoittoa verotetaan pääomatulona. Luovutuksena verottaminen on kuitenkin rajoitettu tilanteisiin, joissa varojenjako tapahtuu ennen kuin sijoituksen tekemisestä on kulunut kymmenen vuotta. (Launis & Harju 2014, viitattu 20.11.2014.)

5 VERTAILULASKELMAT

Tähän mennessä tässä opinnäytetyössä on käsitelty asioita lähinnä teoriassa. Tässä kappaleessa on tarkoitus tuoda konkreettisesti esille verotukselliset erot osakeyhtiön ja luonnollisen henkilön välillä.

Vertailulaskelmat 5.1 ja 5.2 pohjautuvat verkko- ja kirjallisuuslähteistä, joita on päivitetty vastaamaan nykyisiä verosäännöksiä. Lisäksi laskelmia on sovellettu tätä työtä varten sopivaksi. Luovutusvoiton laskelma on laadittu oman luovuuden mukaan, käyttäen hyväksi tilastotietoja.

5.1 Sijoitetun pääoman kehitys 10-vuoden ajanjaksolla

Ensimmäisessä laskelmassa on havainnollistettu hyvin yksinkertaisessa muodossa sadan tuhan euron sijoituksen kehitystä kymmenen vuoden ajan, niin yksityisen henkilön näkökulmasta kuin osakeyhtiön näkökulmasta. Tuotto-odotus seitsemän prosenttia on Raahen seutukunnan alueella toimivalle asuntosijoittajalle keskiverto tuotto-odotus. Laskelmassa ei ole huomioitu varojen jakamista osakeyhtiöstä osakkaille, vaan tuotto on sijoitettu aina uudelleen toimintaan. Realistisuuden vuoksi laskelmassa on kuitenkin huomioitu yrityksen juoksevat kulut, joita nostetaan kolmella prosentilla vuosittain. Ensimmäisenä vuonna on huomioitu yrityksen perustamiskuluina 500 euroa.

Ensimmäisen vuoden tulos osakeyhtiön kohdalla saadaan, kun sijoitettu pääoma 100 000 kerrotaan tuotto prosentilla 0,07 josta vähennetään perustamiskulut 500, tilitoimiston kulut 300 ja tilintarkastajan kulut 200 euroa. Näistä saadaan tulokseksi 6 000 euroa, josta vähennetään verot 20 prosenttia 1 200 euroa, niin saadaan tulokseksi 4 800 euroa, joka lisätään alkuperäiseen sijoitettuun pääomaan. Näin saadaan tulokseksi 104 800 euroa. Toisen vuoden tulos saadaan, kun kerrotaan ensimmäisen vuoden tulos 104 800 jälleen tuotto prosentilla 0,07 ja tästä vähennetään tilitoimiston kulut 309 ja tilintarkastuskulut 206, niin saadaan tulokseksi 6 821. Tästä vähennetään verot 20 prosenttia 1 364,2 niin saadaan tulokseksi 5 456,80 euroa, joka lisätään ensimmäisen vuoden pääomaan 104 800 euroa. Näin saadaan tulokseksi 110 256,80 euroa. Seuraavat vuodet on laskettu samalla tavalla, mutta on huomioitava, että tilitoimiston- ja tilintarkastajan kuluihin tulee lisätä vuosittain kolme prosenttia.

Ensimmäisen vuoden tulos yksityisen henkilön kohdalla saadaan, kun sijoitettu pääoma 100 000 kerrotaan tuotto prosentilla 0,07 josta vähennetään suoraan verot 30 prosenttia. Tästä saadaan 4 900 euroa, joka lisätään alkuperäiseen sijoitettuun pääomaan. Toisen vuoden tulos saadaan, kun kerrotaan ensimmäisen vuoden tulos 104 900 tuotto prosentilla 0,07 josta vähennetään verot 30 prosenttia. Tästä saadaan tulokseksi 5 140,10 euroa, joka lisätään ensimmäisen vuoden tulokseen 104 900 euroa. Näin saadaan toisen vuoden tulokseksi 110 040,10 euroa. Seuraavat vuodet lasketaan samalla tavalla.

TAULUKKO 3. Sijoitetun pääoman kehitys 10-vuoden ajanjaksolla

Sijoitetun pääoman vertailua osakeyhtiön ja luonnollisen henkilön välillä				
	OY	Yksityinen		
Tuotto % / vuosi	7 %	7 %		
Sijoitettu pääoma	100 000 €	100 000 €		
Vero %	20 %	30 %		
Perustamiskulut	500			
Tilitoimiston kulut	300			
Tilintarkastus	200			
Kulujen nousu / vuosi	3 %			
Vuosi	Pääoma OY	Pääoma yksityinen	Ero	
1	104 800,00 €	104 900,00 €	-100 €	
2	110 256,80 €	110 040,10 €	217 €	
3	116 006,82 €	115 432,06 €	575 €	
4	122 066,11 €	121 088,24 €	978 €	
5	128 451,61 €	127 021,56 €	1 430 €	
6	135 181,19 €	133 245,62 €	1 936 €	
7	142 273,72 €	139 774,65 €	2 499 €	
8	149 749,10 €	146 623,61 €	3 125 €	
9	157 628,34 €	153 808,17 €	3 820 €	
10	165 933,61 €	161 344,77 €	4 589 €	

Laskelmasta voidaan huomata, että sadan tuhannen euron sijoituksella ei vielä kovin suuria verotuksellisia eroja pääse syntymään edes pitkällä aikavälillä. Juoksevat kulut, kuten tilitoimiston kulut syövät tuottoa osakeyhtiömuodossa. Mikäli osakeyhtiösijoittajalla olisi valmius hoitaa kirjanpito itse, niin ero kaventuisi.

5.2 Vertailulaskelmia osakeyhtiön ja luonnollisen henkilön välillä

Seuraavassa laskelmassa on vertailtu vuositasolla osakeyhtiön ja luonnollisen henkilön välistä kannattavuutta. Taulukossa on esitetty kolme eri laskelmaa, joissa koko tilikauden tulos on jaettu osinkona osakkaille. Kussakin laskelmassa on huomioitava eri tilikauden tulos, eli liiketoiminnan laajuus. Taulukon esimerkeissä A ja B on saatu kuuden prosentin vuosituotto. Esimerkissä C vuosituotoksi on saatu kahdeksan prosenttia. Tuotto-prosentti on laskettu suoraan nettovarallisuudesta, koska tässä opinnäytetyössä ei ole käsitelty vierasta pääomaa, joten tässäkin laskelmassa oletetaan, että osakeyhtiöllä ei ole velkaa. Lisäksi tuotto-prosentit ovat nettotuottoja, eli tuloista on jo vähennetty oletettavat menot ennen veroja.

Laskelmissa valmiina lukuina on annettu nettovarallisuus ja verotettava tulo. Kaikki muut luvut on saatu laskemalla. Selvitän esimerkin A laskutavat, koska muut esimerkit on laskettu samalla tavalla. Eli kahdeksan prosentin matemaattinen arvo on saatu, kun nettovarallisuudesta on laskettu kahdeksan prosenttia ($200\,000 \times 0,08 = 16\,000$). Tuloksesta ennen veroja on vähennetty verot ($12\,000 \times 0,2 = 2\,400$), niin on saatu tulos verojen jälkeen, joka näissä esimerkeissä jaetaan kokonaan osinkoina osakkaalle. Osakkaan verotettava pääomatulo on selvitetty tässä opinnäytetyössä aiemmin ja on siis 25 prosenttia jaettavasta osingosta ($9\,600 \times 0,25 = 2\,400$). Tästä osakas maksaa veroa pääomatuloverokannan mukaan 30 prosenttia ($2\,400 \times 0,3 = 720$). Verot Oy ja osakas on saatu, kun on laskettu yhteen yhteisövero ja osakkaan maksama vero ($2\,400 + 720 = 3\,120$). Suoraan omistettaessa verotettavasta vuokratulosta on vain vähennetty verot nykyisen pääomatuloverotuksen mukaisesti ($12\,000 \times 0,3$). Ero osakeyhtiön hyödyksi on saatu, kun luonnollisen henkilön veroista on vähennetty osakeyhtiön ja osakkaan maksamat verot ($3\,600 - 3\,120 = 480$).

TAULUKKO 4. Vertailulaskelmia osakeyhtiön ja luonnollisen henkilön välillä.

Osakeyhtiön kautta omistettaessa	Esimerkki		
	A	B	C
Nettovarallisuus	200 000 €	1 250 000 €	1 875 000 €
Josta 8% tuottoa vastaava määrä (matemaattinen arvo)	16 000 €	100 000 €	150 000 €
Tulos ennen veroja	12 000 €	75 000 €	150 000 €
- Yhteisövero 20%	2 400 €	15 000 €	30 000 €
Tulos verojen jälkeen (jaettava osinko)	9 600 €	60 000 €	120 000 €
Osakkaan verotettava pääomatulo	2 400 €	15 000 €	30 000 €
Osakkaan osingosta maksama vero 30%	720 €	4 500 €	9 000 €
Verot yhteensä Oy ja osakas	3 120 € (26%)	19 500 € (26%)	39 000 € (26%)
Suoraan omistettaessa	A	B	C
Verotettava vuokratulo	12 000 €	75 000 €	150 000 €
Pääomatulovero 30% (30 000 euroon saakka)	3 600 €	9 000 €	9 000 €
Ylimenevältä osalta 33%		14 850 €	39 600 €
Verot yhteensä Luonnollinen henkilö	3 600 € (30%)	23 850 € (30,93%)	48 600 € (31,47%)
Ero osakeyhtiön hyödyksi	480 €	4 350 €	9 600 €

Laskelmat esitettiin Taloustaidon numerossa 5/2014. Sijoitusyhtiö asunnoille lehtiartikkelissa todetaan näiden laskelmien perustella, että pienillä tuotoilla ei kannata perustaa osakeyhtiötä, koska verolliset hyödyt 4-5 prosenttia menevät yhtiön hallintokuluihin. Suuremmissa tuotoissa kertyy säästöjä jo siltäkin osin, että yhtiön ei ole pakko jakaa koko voittoa osakkaalleen, vaan jättää voitot yhtiöön ja käyttää osakeyhtiötä niin sanottuna säästöpossuna. Jos sijoittaja ei esimerkiksi jonain vuotena jaa yhtiöstä osinkoa ollenkaan, rasittaa tuottoa vain osakeyhtiön verokanta 20 prosenttia, joka luonnollisena henkilönä olisi 30 tai jopa 33. Näin ollen osakeyhtiö voi sijoittaa suuremman summan uudelleen sijoitustoimintaansa, kuin suora sijoittaja. Tämän vuoksi myös seuraavien vuosien tuotto on suurempi kuin suoran sijoittajan. (Facoúlas 2014, 37.)

5.3 Luovutusvoiton verotus

Seuraavassa on esitetty esimerkkilaskelma omakotitalon luovutusvoiton verotuksesta. Esimerkissä myydään Raahessa sijaitseva peruskuntainen 1970-luvulla rakennettu omakotitalo osakeyhtiölle. Myyntihinta 75 000 euroa perustuu ARA:n toteutuneisiin hintoihin Raahen seudulla (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA 2014, Viitattu 12.12.2014). Talo on ostettu 1990-luvulla markka-aikaan joten talon todellista hankintamenoa on vaikea arvioida. Hankintamenona joudutaan käyttämään hankintameno-olettamaa, joka on yli kymmenen vuoden omistusaikassa 40 pro-

senttia tämän hetkisestä myyntihinnasta 75 000. Hankintamenoksi saadaan siis 30 000 euroa myyntivoittoveroa laskettaessa. Laskelma osoittaa, että näin pitkissä omistusajoissa luovutusvoit-
tojen realisoituminen saattaa tuoda merkittäviä lisäveroja osakeyhtiön perustamisen kannalta.

TAULUKKO 5. Laskelma luovutusvoiton verotuksesta myytäessä omakotitalo sijoitusyhtiöön.

Myyntihinta vuonna 2015	+	75 000 €	
Hankintameno-olettama 40%	-	30 000 €	
Kertynyt myyntivoitto	=	45 000 €	
Pääomatuloveroa myyntivoitosta 30%		9 000 €	
sekä 30 000 ylimenevältä osalta 33%		4 950 €	
Myyntihinnasta maksettava varainsiirtovero 4%		3 000 €	
Myynnistä aiheutuneet verot yhteensä		16 950 €	

Mikäli esimerkkilaskelman omakotitalo olisi sijoitettu apporttina yhtiöön, varainsiirtoveroa ei tarvit-
sisi maksaa, mutta muita kustannuksia syntyisi noin 500 euroa. Muita kustannuksia olisivat tilin-
tarkastajan lausunto apporttiselvityksestä, sekä kiinteistöalan ammattilaisen arvio kiinteistön ar-
vosta. Lausuntojen ja arvioiden hinnoissa esiintyy vaihtelua, mutta erään tilitoimiston hinnaston
mukaan tilintarkastajan lausunnon arvo olisi 280 euroa. Kiinteistövälittäjien lausunnon kiinteistö-
jen arvosta vaihtelevat myös arvion kohteesta ja laadusta riippuen. Jostakin voi saada arvion jopa
ilmaiseksi, mutta Raahen seudulla tähän saa varata keskimäärin 200 euroa.(Tiliextra Oy 2013,
viitattu 12.12.2014.) Mikäli samainen omakotitalo olisi sijoitettu apporttina yhtiöön siirrosta aiheu-
tuneet kulut ja verot olisivat noin 14 500 euroa.

Myyntihinta vuonna 2015	+	75 000 €	
Hankintameno-olettama 40%	-	30 000 €	
Kertynyt myyntivoitto	=	45 000 €	
Pääomatuloveroa myyntivoitosta 30%		9 000 €	
sekä 30 000 ylimenevältä osalta 33%		4 950 €	
Apporttisiirrosta aiheutuneet kulut			
- kiinteistövälittäjän arvio		200 €	
- tilintarkastajan lausunto		280 €	
Apporttisiirrosta aiheutuneet kulut ja verot yhteensä		14 430 €	

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia verotuksen näkökulmasta asuntosisiointisyhtiön kannattavuutta verrattuna luonnolliseen henkilöön. Opinnäytetyössä selvitettiin, kuinka vuokraustoiminnan verotus muodostuu omistettaessa vuokrakohteet luonnollisena henkilönä tai osakeyhtiön kautta, mitkä ovat vuokraustoiminnassa hyväksyttäviä vähennyksiä, kuinka osakeyhtiö perustetaan ja miten omaisuus on järkevä siirtää yhtiöön. Työn perusteella vuokraustoiminnan yhtiöittämisen kannattavuus riippuu yhtiön laajuudesta, käyttötarkoituksesta ja yhtiöitettävästä omaisuudesta. Mikäli yrityksestä on tarkoitus jakaa vuosittain osinkoa osakkaille, verotuksen hyöty pienenee, koska osinkojen jakaminen nykyisillä verokannoilla ei ole täysin verovapaata. Tällöin toiminnan laajuuden tulisi olla entistä suurempaa, kuin tapauksessa jossa osakeyhtiön voittovaroja sijoitettiin koko ajan uudelleen sijoitustoimintaan, eikä jaettaisi osinkoja osakkaille.

Toinen huomionarvoinen seikka yhtiöittämisessä on vuokrakohteiden siirtäminen apportiina osakeyhtiöön. Osakepääoman muodostaminen apportiina on yleensä edullisempi vaihtoehto, kuin että myytäisiin vuokra-asunnot osakeyhtiölle. Apporttisiirrosta saattaa silti syntyä yllättäviä lisäkustannuksia ja veroseuraamuksia. Mikäli apporttisiirrettävien vuokra-asuntojen hankintahinnan ja käyvän arvon välinen ero on huomattava, syntyy myyntivoitosta verotettavaa pääomatuloa luonnolliselle henkilölle. Muita lisäkustannuksia tuovat tilintarkastajan lausunto apportiomaisuudesta, sekä kiinteistöalan ammattilaisen arvio vuokrakohteen käyvästä arvosta.

Luonnollisena henkilönä suoraan omistettaessa asuntoja, vuokraustoiminnan verotus on pääsääntöisesti kaikilta muodoilta korkeampi. Alkavana sijoitustoimintana osakeyhtiön perustaminen olisi verotuksellisesti kannattavampaa tämänhetkisillä verokannoilla, edellyttäen toiminnan olevan tarpeeksi laajaa ja kannattavaa. Opinnäytetyössä esittämäni laskelmien perusteella niin sanottu vuosittainen verotuksellinen nollaero osakeyhtiön ja luonnollisen henkilön välillä syntyy, kun pääoman nettovarallisuus on noin 150 000 euroa ja tilikauden nettotulos noin 10 000 euroa. Periaatteessa tätä suuremmat sijoitustoiminnat voisi yhtiöittää, mutta todelliset verohyödyt näkyvät vasta miljoonaluokan toiminnassa. Sinänsä osakeyhtiö muoto sopisi asuntosisiointajille, koska asuntosisiointaja harvoin saa yli kahdeksan prosentin tuottoa sijoittamalleen pääomalle. Tällöin hän saisi kaiken tuloksen jaettuna osinkona itselleen mahdollisimman pienin veroseuraamuksin.

7 POHDINTA

Opinnäytetyö toimi tutkimuksellisenä kehittämistehtävänä. Työn tarkoituksena oli muodostaa selkeä kuvaus siitä, kuinka verotus muodostuu omistettaessa vuokrakohteet suoraan luonnollisena henkilönä tai osakeyhtiön kautta ja onko tämän perusteella kannattavaa muodostaa omistussuhde omaisuuteen yhtiön kautta?

Lopputuloksena työssä saatiin selvitettyä, että vuokraustoiminnan yhtiöittämisen kannattavuus riippuu yhtiön laajuudesta, käyttötarkoituksesta ja yhtiöitettävästä omaisuudesta. Mielestäni onnistuin työssä kohtalaisesti, koska sain muodostettua laskelmien avulla tietyn euromääräisen rajan, jolloin osakeyhtiön perustaminen ei ainakaan ole kannattavaa.

Toimeksiantajien tapauksessa vuokraustoiminnan yhtiöittäminen ei muodostunut kannattavaksi. Toimeksiantajat ovat omistaneet vuokrakohteet jo pidemmän aikaa, jolloin luovutusvoittojen realisoituminen ja niiden verotus nousevat suureen rooliin siirrettäessä omaisuutta yhtiöön. Tulevaisuuden kannalta yhtenä vaihtoehtona voisi olla tämän hetkisen asuntokannan kunnostaminen ja päivittäminen mahdollisimman nykyaikaiseksi, mikäli tähän on taloudellisia valmiuksia. Näin saataisiin kohteille kustannuksia aikaiseksi ja mahdollista myyntiä silmällä pitäen ostajien mielenkiintoa herätettyä. Mahdollista perintöverosuunnittelua toimeksiantajat voisivat lähteä toteuttamaan lahjoitusten kautta, säilyttäen itsellään vuokrakohteiden hallintaoikeuden.

Työ oli myös itselleni mielenkiintoinen ja ajankohtainen, koska olen kiinnostunut sijoittamisesta ja varallisuuden hankinnasta. Tietoperustan laatimisessa käytin pääasiassa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja verohallinnon julkaisuja, jotta tietoperusta olisi mahdollisimman luotettava. Tietoperustan monipuolistamiseksi käytin luotettavia ajankohtaisjulkaisuja ja aiheeseen liittyvää kirjallisuutta. Mielenkiintoisinta opinnäytetyössä oli apporttiomaisuuden selvittäminen ja siihen liittyvät kustannukset, sekä vertailulaskelmien tekeminen ja pohtiminen. Taloustaidon lehtiartikkelissa esitetyt esimerkkilaskelmat olivat hyviä ja toimivat hyvänä pohjana laskelmien tekemisessä.

Tämä opinnäytetyö toimii hyvänä tutkimuksena kaikille sijoittamisesta kiinnostuville ja suurien pääomien omistajille. Uskon, että Suomen nykyisessä verotusyhteiskunnassa on kysyntää tällaiselle työlle. Suomen kansa on kuitenkin vielä kohtalaisen hyvävaraista kansaa ja sijoittamisesta on muodostunut viimeisen kymmenen vuoden aikana yleinen puheenaihe. Uskon, että opinnäyte-

työn laskelmista löytyy jokaiselle jonkinlainen vastaus omaan tapaukseensa. Tämän vuoksi tässä opinnäytetyössä ei esitetty sen tarkemmin toimeksiantajien varallisuutta, koska se ei osoittautunut tarpeelliseksi.

LÄHTEET

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA 2014. Toteutuneet kauppahinnat viimeisen 12 kk ajalta. Viitattu 12.12.2014,

<http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/?c=Raahe&cr=1&h=3&search=1&sf=4&so=a>

Facoúlas, E. 2014. Sijoitusyhtiö asunnoille. Taloustaito 2014 (5), 34-39.

Immonen, R. & Nuolimaa, R. 2012. Osakeyhtiöoikeuden perusteet. Helsinki: Talentum Oyj.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.

Koponen, J. 2013. Yrittäjän verokäsikirja. Helsinki: Verotieto Oy.

Korpela, V. 2013. Sijoittajan verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

Kukkonen, M. 2010. Pienosakeyhtiön ja sen osakkaan tuloverotus. Helsinki: Talentum Media Oy.

Launis, A. & Harju, I. 2014. SVOP-rahastosta tapahtuvan varojenjaon verotukseen muutoksia 1.1.2014 Tampereen Kauppakamarilehti. Viitattu 20.11.2014, http://www.tampereenkauppakamarilehti.fi/2014/laki/laki_114.php

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360.

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142.

Mähönen, J. & Villa, S. 2009. Osakeyhtiö IV. Juva: WS Bookwell Oy.

Mähönen, J., Säiläkivi, A. & Villa, S. 2007. Osakeyhtiölaki pienyhtiössä. Juva: WS Bookwell Oy.

Nykänen, M. & Rabinä, T. 2013. Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. Helsinki: Talentum Oyj.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum Oyj.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.

Patentti- ja Rekisterihallitus 2014. Kaupparekisterin käsittelymaksuhinnasto 1.9.2014. Viitattu 29.01.2015, <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/hinnasto/kasittelymaksut.html>

Suomen talousverkko 2014. Yrittäjän kysymys: Mitä poistot ovat? Viitattu 06.02.2015, <http://www.talousverkko.fi/blog/mita-poistot-ovat/>

Tiliextra Oy. Hinnasto 2013. Viitattu 12.12.2014.
<http://www.tiliextra.fi/hinnasto.html>

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Verohallinto 2010. Vuokratulosta tehtävät vähennykset. Viitattu 11.02.2015, http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset%289226%29

Verohallinto 2011. Perusparannus- ja vuosikorjauskulut. Viitattu 11.02.2015, http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Perusparannus_ja_vuosikorjauskulut%2811736%29

Verohallinto 2012. Henkilöverotuksen käsikirja. Helsinki: Edita Prima Oy.

Verohallinto 2013. Luontoisedut verotuksessa. Viitattu 30.01.2015,
http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Ennakkoperinta/Luontoisedut_verotuksessa%2830393%29#6%20Auto%20etu_

Verohallinto 2014 A. Verohallinnon päätös matkakuluvähennyksen määrästä vuodelta 2014 toimitettavassa verotuksessa. Viitattu 13.03.2015,
http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_paatokset/2014/Verohallinnon_paatos_matkakuluvahennykse%2834742%29

Verohallinto 2014 B. Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti. Viitattu 25.11.2014,
[http://www.vero.fi/fi-](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti%289177%29)
FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti%289177%29

Verohallinto 2014 C. Osinkotulojen verotus - saajana omistajayrittäjä. Viitattu 31.10.2014,
[http://www.vero.fi/fi-](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Osinkotulojen_verotus__saajana_omistajay%2815396%29)
FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Osinkotulojen_verotus__saajana_omistajay%2815396%29

Verohallinto 2015 A. Autoedun verotusarvolaskuri. Viitattu 30.01.2015,
<http://prosentti.vero.fi/Autoetulaskuri/Erittely.aspx?language=FIN>

Verohallinto 2015 B. Verohallinnon yhtenäistämishjeet vuodelta 2014 toimitettavaa verotusta varten.

Veronmaksajat 2014. Veroproosit. Viitattu 12.02.2015,
<http://www.veronmaksajat.fi/Palkka-ja-elake/Veroproosit/>

Veronmaksajat 2015. Veroilmoitus ja vuokratulojen verotus. Viitattu 18.02.2015,
<http://www.veronmaksajat.fi/veroilmoitus/esitaytetty-veroilmoitus/vuokratulojen-verotus/>

Verotieto Oy. 2012, Yrityksen verotietopaketti. Helsinki: Verotieto Oy

Vilkkumaa, M. 2014, Yrityksen osinko-opas. Helsinki: Yrityskirjat Oy.